gemeente eijsden-margraten

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.
[redacted]
Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal

[redacted]

Bezoekadres:
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten
Servicepunt:
Breusterhof 2
6245 EL Eijsden

Postadres:
Postbus 10
6269 ZG Margraten

tel.: 14043
of: +31 (0)43 458 8488
fax: +31 (0)43 458 8400
info@eijsden-margraten.nl
www.eijsden-margraten.nl

IBAN BNG:
NL46BNGH0285148680
BIC: BNGHNL2G

Eijsden-Margraten: 25 oktober 2022
Onderwerp: Adviesbrief

Geachte heer [redacted]

Op 14 juli 2022 hebben wij uw principeverzoek ontvangen. Uw principeverzoek gaat over het wijzigen van de bestemming op de locatie Heerderweg 7 6267NH Cadier en Keer. Uw principeverzoek is geregistreerd onder nummer 2022-040155. In deze brief ontvangt u de reactie op uw verzoek.

Conclusie en procedure
Gelet op de interne beoordelingen die zijn uitgevoerd, onder andere op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), verlenen wij hierbij in principe medewerking voor het wijzigen van de bestemming op het perceel Heerderweg 7 6267NH Cadier en Keer, onder voorwaarde dat:

- de vigerende bouwmogelijkheden worden overgenomen;
- de bestaande bedrijfsactiviteiten worden ingepast. Waar mogelijk kunnen de planologische mogelijkheden binnen de specifieke aanduiding/regeling worden verruimd voor zover dat milieutechnisch passend is én aansluiting vindt bij de voorwaarden uit artikel 13.5.2 van het vigerend bestemmingsplan (m.u.v. sub a). Bij het opstellen van het (concept)bestemmingsplan dient verder uitgekristalliseerd worden welke mogelijkheden bij recht worden geboden en welke afwijkingsbevoegdheid eventueel kan worden toegevoegd.

Procedure
Er is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid en ook voor de kruimelgevallenregeling komt het verzoek niet in aanmerking. Procedureel kan medewerking worden verleend door middel van een omgevingsvergunning met planafwijking voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo) of een bestemmingsplan (ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

cittaslow

Rechtszekerheid
De reactie op uw verzoek geldt voor de periode van **<u>één jaar</u>** en is gebaseerd op huidige wet- en regelgeving en bestuurlijke inzichten. Daarnaast is hier geen sprake van een besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene Wet bestuursrecht. Als gevolg hiervan is het op dit moment nog niet mogelijk om een bezwaarschrift in te dienen. Het betreft hier een mededeling omtrent de te verwachten beslissing voor het geval dat een concrete

aanvraag zou worden ingediend.

Het verlenen van principemedewerking is geen garantie dat eventueel (andere) benodigde vergunningen zonder meer kunnen worden verleend. Een aanvraag voor vergunning dient immers te voldoen aan de indieningsvereisten en wettelijke regelgeving zoals het Bouwbesluit. Daarnaast staat de procedure voor de behandeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning open voor bezwaar en beroep.

Onderstaand vindt u de inhoudelijke afwegingen omtrent uw ingediende verzoek. Voor de goede orde, niet alle onderdelen zijn uitputtend getoetst. Houdt u er rekening mee dat bij het indienen van een formele vergunningaanvraag nog meer gegevens kunnen worden gevraagd om een complete beoordeling te kunnen maken. Denk aan bijvoorbeeld een bodemrapport of een akoestisch onderzoek.

Ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan “Cadier en Keer 2014” met de bestemming “Bedrijf”. Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat:

- initiatiefnemers wensen de bestemming om te zetten naar een woonbestemming, waarbij de bestaande bedrijfsactiviteiten aanwezig blijven.

In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid (art. 5.5.1) opgenomen om de bestemming te wijzigen naar wonen. Hierbij dienen de bedrijfsactiviteiten geheel te zijn beëindigd (art. 5.5.1 sub b). Gelet op het verzoek is geen sprake van beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, waardoor de wijzigingsbevoegdheid niet kan worden toegepast.

Ruimtelijke afweging

Bij afwijkingen van het geldende bestemmingsplan wordt gekeken of maatwerk geboden kan worden. Dit betekent dat het initiatief onder meer wordt beoordeeld op de stedenbouwkundige inpassing en aanvaardbaarheid in relatie tot de omgeving.

Het plangebied ligt in een gebied met grondgebonden woningen en verspreid liggende bedrijfspercelen. Aan weerszijden van het plangebied is een onbebouwd agrarisch perceel aanwezig. In het plangebied is een geluidsinstallatieverhuurbedrijf in een loods met een bedrijfswoning aanwezig. De bestaande bedrijfsactiviteiten (controle kenmerk: 2022-018848 / DMS2022-04-009712) betreffen lichte bedrijfsactiviteiten (type A inrichting op basis van het Activiteitenbesluit).

Het wijzigen van de bestemming naar wonen met daarbij lichte bedrijvigheid past ruimtelijk binnen de omgeving. Op basis van het verzoek betreft het in de basis het inpassen van de bestaande bedrijfsactiviteiten. De feitelijke situatie blijft ongewijzigd.

Om de bestaande bedrijfsactiviteiten in te passen in een woonbestemming, dient een specifieke regeling opgenomen te worden in het nieuwe bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat nader beoordeeld moet worden of enkel de bestaande bedrijfsactiviteiten bij recht worden bestemd of dat de bestemming ruimer kan worden getrokken. Dit zodat een duurzaam juridisch-planologisch kader ontstaat op de locatie, mits dit geen significante nadelige invloed heeft op de omgeving.

De regeling dient zoveel als mogelijk aan te sluiten bij de voorwaarden van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid binnen de woonbestemming van bestemmingsplan 'Cadier en Keer 2014'. Specifiek gaat het om de voorwaarden art. 13.5.2 sub b t/m e. Hiermee ontstaat een bedrijfssituatie passend binnen de woonbestemming.

.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Conclusie
Gebaseerd op de bovenstaande afweging verleent de gemeente wel principemedewerking voor het wijzigen van de bestemming op het perceel Heerderweg 7 6267NH Cadier en Keer, met inachtneming van voorgenoemde voorwaarden.

De gevraagde planologische wijziging is enkel mogelijk via bestemmingsplanprocedure, initiatiefnemer zal deze procedure moeten doorlopen om het plan te realiseren.

Het is van belang om te vermelden dat dit advies enkel op ruimtelijke aspecten is beoordeeld, er kunnen andere aspecten van belang zijn bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag.

Planschadeovereenkomst
Door het feit dat de aanvraag strijdig is met het bestemmingsplan, kan de mogelijkheid tot planschade optreden waarvoor de gemeente aansprakelijk gesteld kan worden. Aan het plan wordt daarom enkel medewerking verleend indien er een planschadeovereenkomst wordt gesloten met de initiatiefnemer, waarin hij / zij verklaart eventuele planschade uitkering te vereffenen.
Deze overeenkomst zal in een later stadium, tijdens de behandeling van de formele aanvraag, aan u ter ondertekening worden toegezonden.

Indieningsvereisten
Een concept bestemmingsplan voorzien van bijlagen/onderzoeken kan worden ingediend via het emailadres vvth@eijsden-margraten.nl.

De voorlopige inwerkingtredingsdatum van de Omgevingswet is 1 juli 2023. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden mogelijk andere procedures en indieningsvereisten. Geadviseerd wordt om tijdig contact op te nemen met de gemeente indien de voorbereiding van een ruimtelijke procedure wordt gestart. Dit om af te stemmen welke procedure kan worden doorlopen en welke indieningsvereisten daarvoor gelden.

Leges
Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een principeverzoek bent u ingevolge de Legesverordening Eijsden-Margraten 2022 leges verschuldigd.

Artikel	Toelichting	Bedrag
2022.2.2 RO	schetsplan/principeverzoek/conceptaanvraag-RO toets	€ 275,00
Totaal		**€ 275,00**

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur.

Nadere informatie
Heeft u vragen of wenst u nadere informatie naar aanleiding van deze mededeling kunt u via het KlantenContactCentrum (telefoonnummer 043-4588488) contact opnemen met [redacted], of stuur een email naar de administratie van het team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving via het emailadres vvth@eijsden-margraten.nl onder vermelding van het zaaknummer 2022-040155.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,

Namens dezen,

[redacted]

Afdelingshoofd

.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN